

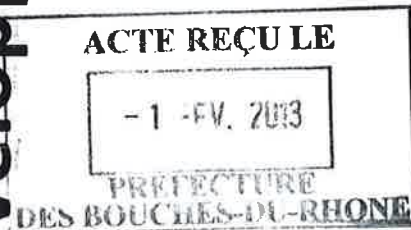
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

VILLE DE PÉLISSANNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

02 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable



P.L.U. Ville de Péligonne – 24 JAN 2010
Arrêté par DCM le 24 JAN 2010
Approuvé par DCM le 24 JAN 2010

ACTE REÇU LE

- 1 -EV. 2003

PREFECTURE
DES BOUCHES-DU-RHONE

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) doit-il :

- Définir, conformément à l'article R123-3 et au nouvel article L 123-1 du Code de l'urbanisme (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003), les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal
- Préciser les actions générales de la commune à l'échelle de son territoire.

Extrait de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme (loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, deuxième alinéa) : « Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Extrait de l'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme (D. n° 2004-531, du 9 juin 2004) : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Pélissanne précise les orientations choisies par la municipalité pour répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Cet acte politique définit et précise la stratégie adoptée pour permettre à la commune de se développer harmonieusement, tant économiquement que socialement, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se définit comme un aménagement et un développement du territoire visant le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

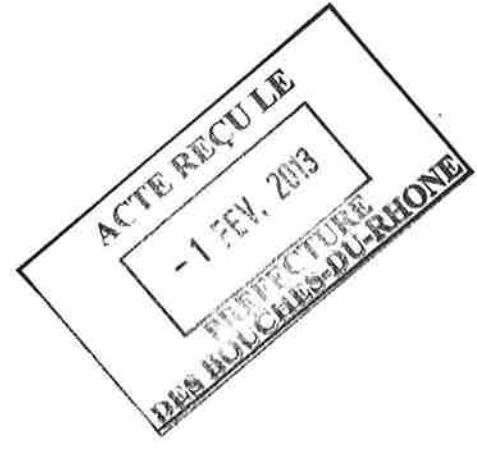
Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement. La réflexion d'aménagement de la municipalité a donc pris en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable du territoire pélistannais :

- Les enjeux économiques,
- Les enjeux sociaux,
- Les enjeux environnementaux.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ».

Sommaire

1. LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	3
1.1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	3
1.2. ELEMENTS DE SYNTHESE ISSUS DU DIAGNOSTIC	5
2. LES GRANDS OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	6
2.1. LES OBJECTIFS D'ÉQUILIBRE	7
2.2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE VALORISATION	8
2.3. UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT	10
3. LES FICHES D'ACTIONS	12
3.1. LES ACTIONS VISANT A (RE)ÉQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	12
3.2. LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION ET DE VALORISATION	17
3.3. LES ACTIONS EN FAVEUR DE DEVELOPPEMENT	31



1. LES GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

1.1. Les principales caractéristiques du territoire communal

- Une ville ayant connu une très forte croissance démographique depuis le milieu des années 70...

La commune de Pélissanne est héritière d'une très longue histoire. Si le village s'est initialement développé autour de l'Enclos, puis a connu un mouvement d'expansion dès le 19ème siècle, c'est principalement à partir des années 70 que la commune a connu un important phénomène d'expansion démographique avec une augmentation de la population de plus du tiers en 17 ans (37,4 % entre 1982 et 1999) progression qui reste encore de 5,6% entre 1999 et 2005. Ainsi, **la moitié du parc de logement s'est construit entre 1975 et 1999.**

- ...Mais une population en voie de vieillissement :

Entre 1982 et 1999, la population, plus jeune que le département des Bouches-du-Rhône et la région PACA, connaît toutefois un vieillissement plus rapide qu'à l'échelle de ces deux entités administratives. En effet, depuis 1982, la commune a vu son indice de jeunesse passer de 1,9 à 1,2 et sa part des plus de 40 ans augmenter de 7,5 % sur l'ensemble de la période.

Dans le même temps, on assiste à un important phénomène de décohabitation qui entraîne une augmentation du nombre de petits ménages d'une et de deux personnes.

Cette tendance qui appelle un parc de logements de plus petite taille, risque, dans les années à venir, de provoquer un important déséquilibre entre le parc de logement (le nombre moyen de pièces par résidence principale étant de 4,3 et de 4,7 par maison) et les besoins de la population, cette dernière ne trouvant plus à Pélissanne une offre adaptée à ses besoins, notamment pour les jeunes générations qui voudraient rester sur le territoire communal.

- Un cadre de vie agréable...

Sur la plaine alluviale, entre le massif boisé des Costes et la chaîne de la Fare, la ville s'est tout d'abord développée autour de l'Enclos et de son Beffroi, s'étendant par la suite en faubourgs le long des voies d'accès principales, puis plus récemment sous forme de lotissements proches du noyau villageois ou plus éloignées en fonction des nouvelles infrastructures et voiries mises en place à partir des années 70.

Le patrimoine naturel, constitué des massifs boisés, d'espaces agricoles, des parcs urbains, d'équipements sportifs, de coulées vertes et d'alignements d'arbres, est omniprésent ; il participe très largement à la qualité du cadre de vie pélistannais et à l'attractivité de la commune. Les efforts de valorisation, de protection et de renforcement du patrimoine végétal en milieu urbain affirment l'image d'une ville verte s'intégrant parfaitement dans un environnement naturel méditerranéen caractéristique.

Enfin, Pélissanne se distingue par la qualité de son cadre de vie liée à la présence d'un tissu bâti de bonne facture et aux nombreux commerces qui contribuent significativement à la fréquentation et à l'animation du centre-ville.
Cet ensemble constitue un environnement recherché à une quarantaine de kilomètres de Marseille, qu'il convient absolument de préserver.

- **...Mais des contraintes à prendre en compte et des risques à maîtriser**

Pélissanne en se rapprochant d'un seuil de 10 000 habitants doit penser à l'évolution de ses équipements et à l'adaptation de leur capacité à la croissance démographique attendue.
Également, certains aménagements du réseau viaire permettraient de lutter contre les phénomènes de densification du trafic en centre ville, et contre le stationnement sauvage. Parallèlement, une réflexion doit être menée quant à l'accessibilité de certains équipements pour une population non motorisée.
Enfin, la commune est confrontée à un certain nombre de risques naturels dont celui d'inondation qui contraignent considérablement son développement dans les zones identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, et empêchent notamment toute extension des zones d'activités existantes.

1.2. Eléments de synthèse issus du diagnostic

Le diagnostic réalisé sur le territoire communal a permis d'identifier et de cerner des enjeux concernant la commune de Pélissanne, et de décliner ces enjeux en grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme.

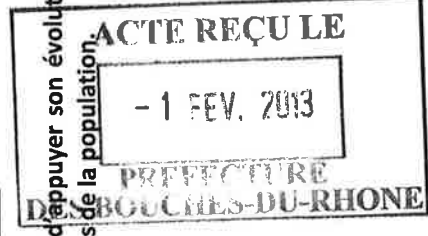
Des atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, et (ou) renforcer :

- La qualité du cadre de vie
- Un patrimoine naturel de valeur
- Un patrimoine architectural riche et de grande qualité
- Un tissu commercial dense en centre ville
- La proximité de grands pôles d'emplois
- Un niveau d'équipements satisfaisant mais à conforter
- Une bonne desserte par les infrastructures routières
- L'appartenance à une structure intercommunale dynamique

Des contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :

- Une très forte pression foncière
- Une typologie de logements en décalage avec la demande
- Un réseau viaire peu hiérarchisé manquant de circulations douces
- Une demande de stationnement en centre ville en augmentation
- Un tissu économique essentiellement axé sur le commerce et les services
- Un mitage de l'espace suburbain à stopper
- Une offre de transports collectifs à développer
- De lourdes contraintes liées aux risques naturels

Le PROJET DE VILLE traduit la volonté municipale d'appuyer son évolution sur ses richesses, de gommer les dysfonctionnements afin d'organiser et de conduire un développement harmonieux répondant aux attentes de la population.



2. LES GRANDS OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

La mise en forme de son document d'urbanisme actuel en P.L.U et plus particulièrement l'élaboration du PADD doit permettre à la commune de mieux affirmer son projet urbain. C'est l'occasion, pour les élus, de traduire leurs ambitions pour la ville, les attentes de la population en intégrant les grands enjeux du développement durable pour le territoire communal.

Il s'agit d'organiser le développement de la commune de Pélissanne afin de garantir certains équilibres fondamentaux à l'origine du maintien d'une qualité de vie sur le territoire. Le P.L.U de Pélissanne doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour la protection de l'environnement naturel et agricole et pour la préservation des paysages.

Les objectifs d'aménagement et de développement pour le territoire sont :

- ☐ Des objectifs d'équilibre :
 - Maîtrise de la croissance démographique ;
 - Diversification de l'offre de logements ;
 - Renforcement et adaptation des équipements publics.
- ☐ Des objectifs de protection et de préservation :
 - Protection et pérennisation du grand paysage
 - Prise en compte de l'agriculture comme enjeu capital du développement durable
 - Aménagement et valorisation du cours de la Touloubre
 - Protection du patrimoine végétal architectural et environnemental
 - Préservation et amélioration du cadre de vie
- ☐ Des objectifs de développement :
 - Développement de l'activité économique
 - Soutien à l'artisanat et au commerce de proximité
 - Exploitation du potentiel touristique du Massif des Costes
 - Amélioration de la circulation et de l'offre de stationnement

2.1. Les objectifs d'équilibre

OBJECTIFS	ORIENTATIONS GÉNÉRALES
E1 Maîtrise de la croissance démographique	Objectif d'une croissance modérée de la population afin d'atteindre un seuil maximum de 10 000 habitants à l'horizon 2015 ; - A- Stopper le mitage des zones naturelles - B- Densifier le tissu urbain proche du centre ville (Permettre un développement de la commune par de nouvelles urbanisations au sein (dents creuses) ou en continuité de l'espace bâti existant tout en restant vigilant sur les franges urbanisées qui sont actuellement soumises à de fortes pressions foncières) - C- Favoriser la relocalisation des activités qui impactent défavorablement le centre ville - D- Redéfinir les secteurs d'urbanisation future
E2 Diversification de l'offre de logements	- A- Favoriser la production de logements mieux adaptés aux nouvelles attentes (adaptation progressive du parc de logements à une demande croissante en termes de petits logements (T1, T2 et T3) ; - B- Privilégier la logique de renouvellement urbain et consolider les quartiers urbanisés en favorisant notamment la construction de petits collectifs issus de la réhabilitation ou de la reconversion du bâti existant ; - C- Favoriser la mixité sociale par l'implantation intégrée de logements aidés.
E3 Renforcement de l'offre en équipements publics	- A- Réaliser de nouveaux équipements et - B- Adapter les équipements existants à l'accroissement de la population pour un seuil de 10 000 habitants en 2015 :

2.2. Les objectifs de protection et de valorisation

OBJECTIFS	ORIENTATIONS GÉNÉRALES
V1 Protection et pérennisation du Grand Paysage	A- Protection des grandes perspectives paysagères, des sites caractéristiques du territoire ainsi que des espaces naturels inclus en milieu périurbain ; B- Sauvegarde et restauration contrôlée des constructions rurales bâties authentiques en zones naturelles et agricoles ;
V2 Prise en compte de l'Agriculture comme enjeu capital du développement durable	A- En matière économique, le PLU devra permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité dans les domaines connexes de l'hébergement (Gîtes, maisons et tables d'hôtes) de l'enseignement (fermes pédagogiques) ou du commerce (commercialisation des produits fermiers en circuit court) B- En matière d'Environnement, la pérennisation de l'activité agricole est capitale car elle seule est garante du maintien des écosystèmes complexes et fragiles du territoire ; le PLU délimitera et protégera les espaces agricoles de façon à préserver les activités qu'ils supportent et permettre leurs évolutions ; C- Protection spécifique des fermes et bâtiments anciens représentatifs de l'architecture rurale
V3 Aménagement et valorisation du cours de la Touloubre	A- La réhabilitation et la protection des ripisylves de la Touloubre dans sa traversée de la commune (projet de valorisation des potentialités environnementales de la rivière T, B- Valorisation des aménagements hydrauliques projetés par le SIAT en aval de la commune en permettant l'exercice d'activités de plein air compatibles avec la fragilité du milieu et le risque hydraulique.

V4 Protection du patrimoine végétal, architectural et environnemental	A- Préservation de la morphologie urbaine en veillant à l'aspect extérieur, à la volumétrie des constructions ainsi qu'à leur intégration dans le tissu existant. B- Protection et mise en valeur du patrimoine architectural et archéologique Mise en place des systèmes de protection spécifique des fermes et bâtiments anciens représentatifs de l'architecture rurale et urbaine provençale ; C- Protection de l'urbanisation à proximité des massifs forestiers et identification des Espaces Boisés Classés à protéger D- Contention de l'urbanisation résidentielle à l'intérieur du secteur délimité par la voie de contournement et le vieux chemin de Lambesc afin de conserver les cônes de vues et perspectives sur le centre-ville et sur les espaces naturels. E- Mise en valeur des éléments paysagers des espaces verts, des parcs urbains, des parcs et jardins privés, des plantations traditionnelles (vigne, oliviers)...
V5 Préservation de la qualité du cadre de vie	A- Reconquête de l'espace urbain (entrée de ville, espaces publics requalifiés) ; B- Aménagement viaires (fluidifier la circulation, améliorer la desserte des quartiers, intégration des modes de déplacements doux); C- Mise en place ou adaptation des équipements publics participant à la qualité de la vie ou renforçant le rayonnement culturel de la ville
V6 Gestion des risques, protection et information de la population	A- Mise en place des aménagements permettant de réduire les risques d'inondations ; B- Maintien d'une urbanisation cohérente au regard des espaces naturels afin de ne pas exposer la population aux risques d'incendie, de séismes ou de mouvements de terrain ; C- Maîtrise de l'implantation des activités nuisantes. D- Réduction des nuisances sonores du quotidien E- Les antennes radioélectriques, optimisation et principe de précaution

2.3. Un objectif de développement

OBJECTIFS	ORIENTATIONS GÉNÉRALES
D1 Développement du potentiel économique local	A- Pérenniser et favoriser le développement des activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles entreprises (artisanat, PME, structures hôtelières) tout en respectant le cadre urbain et naturel : - En proposant des sites d'accueil plus pertinents aux activités existantes ; - En débloquent ainsi des lieux de renouvellement urbain (requalification des sites accueillant actuellement des PME) ; B- Aménager une nouvelle zone d'activités, mieux positionnée et moins impactante C- Accueillir des activités en correspondance avec les orientations de développement de la communauté d'agglomération ; D- Soutenir la structure commerciale en centre ville et en entrée de ville.
D2 Lutter contre les problèmes de circulation et de stationnement	A- Rééquilibrage de la circulation au nord du centre ville : aménagement du « Barreau de la Draisine » et limitation de la vitesse et du tonnage des véhicules sur ces itinéraires ; B- Réaménagement du carrefour de la Petite Brûlière ; C- Mise en place des mesures de lutte contre le stationnement anarchique en centre ville : optimisation de la capacité des parkings et diversification de l'offre de stationnement ; D- Développer les modes de déplacements alternatifs ; E- Accompagner la mise en place, sur la commune, d'une desserte en transports collectifs satisfaisante à l'échelle de l'agglomération.



Espaces forestiers et de guinguettes
 Plaines agricoles
 La Toukoubie
 Polytechnique et cours d'eau à protéger et à valoriser
 Sécuriser par des aménagements hydrauliques du SAT
 Côte de vue à préserver
 Monument historique

Maîtriser le développement urbain

Contenir de l'urbanisation

Tisser urbain à densifier ou à renouveler

Parlementement des secteurs multiples et espaces à reconquérir

Définition de nouvelles zones d'urbanisation future

Installation de secteurs de projets

Amenagement une nouvelle zone d'activités économiques

Zones de préservation du caractère rural naturel des lieux

Reamenagement des espaces publics

1990 & 2000 studies indicate

	Création d'un nouvel espace seniors
	Extension du chevron de l'Haute-Toulon
	Département

Realisation de parking

Traitements qualitatifs des entrées de ville

Mise en valeur des espaces verts urbains

Requiem for the Circulation

Beam segment design



3. LES FICHES D'ACTIONS

3.1. Les actions visant à (ré)équilibrer le développement de la commune

E1 – Maîtrise de la croissance démographique

Le diagnostic dressé dans le titre 1^{er} du rapport de présentation a mis en évidence la nécessité de contrôler l'étalement urbain, de diversifier l'offre de logement et de favoriser le renouvellement et l'intégration d'équipements publics structurants.

La ville centrifuge caractérisée par un éparpillement de lotissements sans lien entre eux et de moins en moins denses au fur et à mesure de l'éloignement avec le centre ville consomme de l'espace et fragilise les espaces naturels. L'objectif seuil des 10 000 habitants à l'horizon 2015 doit être traduit par un développement de la ville maîtrisé, équilibré et adapté aux besoins de la population. Il s'agit de recomposer la ville existante en maîtrisant l'extension urbaine.

- Stopper le mitage des zones naturelles :

Les zones « NB » dite « Zone naturelle d'urbanisation diffuse » des P.O.S sont des zones non ou partiellement desservies par des équipements et dans lesquelles des constructions sont édifiées. Les constructions y sont disséminées, sur des lots de taille élevée. Ces zones, eu égard à leur localisation en frange d'espaces agricoles et naturels et aux objectifs affichés d'utilisation raisonnée de l'espace, doivent être requalifiées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ces secteurs seront reclassés, selon la densité du « mitage », l'état de l'environnement et des équipements publics de viabilité existant à proximité, et en fonction de axes de développement définis par ailleurs, soit en zone naturelle « N » – soit en zone d'urbanisation future à caractère alternatif « 1AU » – soit en zone « 2AU » réservée à l'urbanisation à long terme – soit, enfin, en zone « U » dite zone urbaine si la totalité des équipements de viabilité sont présents.

Les secteurs mités situés au Vallon Long ou sur les coteaux au nord de la commune feront l'objet d'une attention particulière eu égard aux enjeux notamment paysagers qu'ils représentent.

- Densifier le tissu urbain proche du centre historique :

L'extension du centre historique a laissé, depuis les années soixante, un nombre important de « dent creuses » terrains nus de superficies diverses mais qui peuvent permettre, en tout état de cause, une urbanisation de qualité mais plus dense, notamment sur le long des voies structurantes allées de Craponne, Route d'Aurons, Route de Lambesc...) tout en respectant la liaison progressive avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

La collectivité entend développer en priorité l'habitat dans ces secteurs urbains existants présentant un accès facilité aux équipements divers et aux transports en commun. La priorité est donnée à la densification des ces zones et à la continuité urbaine.

- Favoriser la relocalisation des activités qui impactent défavorablement le centre-ville :

La requalification des terrains occupés aujourd'hui par des activités industrielles ou artisanales dont le fonctionnement est perturbé du fait de leur situation en centre-ville et qui constituent elles-mêmes des nuisances pour l'habitat environnant, peut contribuer effectivement à une densification harmonieuse du centre ville en lui donnant « du corps » (Transports Marino – Matériaux Hermitan – Garages automobiles...).

Cette reconquête du centre ville va permettre de promouvoir, d'une part, une certaine qualité urbaine par le traitement des espaces, la rénovation de bâti, la démolition ou la réhabilitation de bâtiments dégradés ou inadaptés, et d'autre part d'instaurer une cohérence des fonctions urbaines.

- Redéfinir les secteurs d'urbanisation future :

Les zones d'urbanisation future « NAC » (à vocation d'habitat), « NAH » (activités sanitaires, sociales, touristiques et sportives), « NAE1 » et « NAE2 » (dédiées aux activités artisanales et industrielles) du POS approuvé le 14 avril 1997, doivent être reconsidérées, en termes de localisation, de dimensionnement et de priorités, en fonction de critères objectifs : attentes de développement – réalité économique – contraintes d'équipement. En particulier, les zones « NAC » de La Penne, des Aspres, de La Taulière, des Cassades et les zones « NAH » de La Penne et de Cambe de Fède seront remises définitivement en question ou replacées à une échéance compatible avec les objectifs de développement de la commune.

E2 – Amélioration et diversification de l'offre de logements

La commune s'inscrit naturellement dans le programme local de l'habitat (PLH) en cours d'élaboration au niveau de la communauté d'agglomération et dont elle doit partager les grands objectifs, quantitatifs et qualitatifs.

Quantitatifs : la croissance démographique ambitionnée par Agglopolo Provence (1% par an à l'échéance 2014) qui est ainsi globalement cohérente avec notre propre objectif (entre 1 et 1,5% par an et 10 000 hab. à l'horizon 2015), implique une production de logements plus importante pour tenir compte de l'ensemble des facteurs : le desserrement (30%) – le renouvellement (7%) – la croissance démographique seule (55%) – la fluidité (8%).

Qualitatifs : le scénario modéré de rééquilibrage de la typologie des logements à l'échelle du territoire dit de la « Provence salonnaise » au sein d'Agglopolo Provence, prévoit pour la période 2008-2020, une production d'environ 3 900 logements répartis entre 35% d'individuel pur, 40% d'individuel groupé et 40% d'habitat collectif pour une densité moyenne 22 logements à l'hectare.

- Favoriser la production de logements mieux adaptés aux nouvelles attentes :

En rapport direct avec l'évolution de la population de Pélissanne, le parc de logements connaît une évolution positive depuis 1982 ; il a augmenté de 51,6 % entre 1982 et 1999, passant de 2 288 à 3 468 logements et a encore progressé de 275 unités entre 1999 et 2005. Mais la part des logements en immeubles collectifs reste faible (16%) même si elle a augmenté de 3% entre 1999 et 2005.

La commune interviendra sur le rééquilibrage de la production de logements afin de répondre aux attentes des familles monoparentales en augmentation, des seniors et des jeunes (objectif de 25% de T2), en favorisant la construction de logements mieux adaptés : du T1 au T3 principalement, à répartir entre collectif et individuel groupé.

Une réflexion commune avec les bailleurs institutionnels et un dispositif réglementaire adapté permettra d'atteindre cet objectif notamment en périphérie immédiate du centre historique (les populations concernées étant souvent « captives » des commerces de proximité).

- Privilégier la logique de renouvellement urbain :

La croissance urbaine s'est accrue sur le mode quasi exclusif de l'extension des quartiers au coup par coup et ce au dépend d'une dynamique de renouvellement urbain. Ces derniers, en périphérie immédiate du centre ville, pourront faire l'objet d'une densification progressive orientée vers un habitat plus urbain. La « consolidation » des quartiers déjà urbanisés concourt significativement au renouvellement urbain en favorisant notamment l'extension, la reconversion ou la partition du bâti existant permettant de créer de nouveaux logements, voire en permettant la création de très petits collectifs insérés dans un tissu pavillonnaire plus « lâche ». Des mesures réglementaires favoriseront cette mutation, déjà exigée par les dispositifs mis en place dans le cadre de la loi SRU.

D'autre part, l'aménagement de la propriété « Mireille Arnaud » acquise par l'établissement public foncier régional (EPF) sous convention avec la municipalité afin de la soustraire à la promotion immobilière privée et de préserver l'un des éléments paysagers marquants de la commune, concours à la démarche de renouvellement urbain. Cette propriété d'une superficie d'un hectare doit nécessairement être aménagée, du moins partiellement en vue de la réalisation de logements locatifs aidés en préservant l'allée de platanes et la bastide.

Il s'agit de favoriser un développement organisé et de qualité en recherchant des formes urbaines plus denses et en composant la ville autour de quartiers moins dilatés.

- Favoriser la mixité sociale par l'implantation intégrée de logements aidés :

Rééquilibrer et diversifier l'offre de logement sur la commune est un enjeu important afin de répondre aux besoins des habitants. Les opérations nouvelles devront permettre de satisfaire aux orientations de la loi SRU et UH par la recherche d'une mixité urbaine et sociale.

Afin de soutenir la stratégie d'AgglopoLe Provence visant à passer de 13 à 15% de logements sociaux, les « communes structurantes » PéliSSanne et Rognac devraient atteindre au terme du PLH en 2014, l'objectif de 9,1% de logements locatifs aidés (tous types confondus).

AgglopoLe Provence propose par ailleurs une répartition de l'objectif global « Logements » axée essentiellement sur le secteur « locatif » PLS = 12% – PLUS/Conv. Priv. = 33%– PLA/Conv. PST = 11%– Access. Soc. PSLA 1% – Access. Maîtrisée 22% et marché libre 22% à laquelle PéliSSanne peut adhérer, au moins sur le principe, sans pour autant garantir la satisfaction optimale des objectifs fixés, notamment en ce qui concerne la part des logements du secteur locatif aidé.

En périphérie immédiate du centre historique, des emplacements réservés au titre de l'alinéa b) de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme seront mis en place afin de permettre à la commune, qui ne dispose pas de réserves foncières suffisantes, d'atteindre néanmoins ces objectifs.

Dans les secteurs qui seront délimités dans le règlement du plan local d'urbanisme, l'autorisation de réaliser des programmes de logements sera assujettie à l'obligation d'affecter un pourcentage défini de l'opération à certaines de ces catégories de logements locatifs, conformément aux dispositions de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme (alinéa d)).

E3 – Renforcement des équipements publics et collectifs

L'expansion démographique de la commune au cours des dernières décennies n'a pas été accompagnée par une politique d'équipement anticipatrice. Les équipements collectifs qui auraient été nécessaires à un développement harmonieux n'ont pas été réalisés, ou s'ils l'ont été, ils ne sont plus aujourd'hui en mesure de répondre aux besoins de la population actuelle et encore moins future.

La commune doit donc s'attacher à créer de nouveaux équipements, et s'engager également dans la requalification ou le redimensionnement de certains équipements vieillissants ou inadaptés, suivant les nécessités et besoins nouveaux recensés.

- Réaliser de nouveaux équipements :

Equipements sportif

- *L'extension du complexe sportif*

Les très nombreux adeptes des « arts martiaux » comme le judo, et des activités associées comme la musculation, la boxe aujourd'hui pratiquées dans des locaux associatifs ou privés souvent inadaptés, le succès rencontré par la danse, discipline en progression considérable à Pélissanne et l'essor de bien d'autres activités sportives et de loisirs ont conduit la municipalité à privilégier la diversification, la modernisation et l'adaptation de nos équipements à ces nouvelles pratiques.

Le pôle sportif et de loisirs qui s'articule autour de la Salle Henri Malacrida (Gymnase, Salles Paul Tacher – Stade Méloir Ortin) sera en conséquence renforcé et complété par de nouveaux équipements : Salle de danse – Dojo – Salle de boxe- Salle de musculation – Vestiaires – logement de gardien. Le Tennis club du quartier Pujol quant à lui, verra son équipement complété par la réalisation de 2 nouveaux courts.

- *Terrains sportifs de proximité*

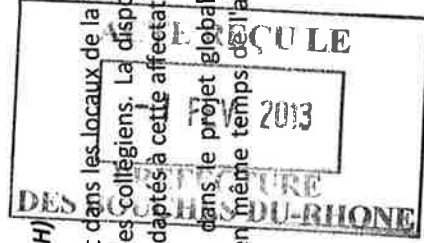
Au-delà des équipements sportifs dédiés à la pratique du sport de compétition « amateur » ou des sports dits « de loisirs » qui réclament des aménagements normalisés et souvent très onéreux, l'attente de nombreux jeunes ou moins jeunes, se positionne également en termes de proximité et de polyvalence leur permettant de pratiquer librement, sur des aires de dimensions non conventionnelles, différents sports ou activités qu'ils ne pratiqueraient pas dans un autre cadre.

■ Equipements socio-éducatifs et social

- *Un centre d'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH)*

Le centre de loisir sans hébergement fonctionne actuellement dans les locaux de la Gare, qu'il partage avec l'Association « Escal » ; il assure l'ALSH des 6/13 ans, l'accueil périscolaire des élèves du GS Mistral et l'aide aux devoirs des collégiens. La disposition non fonctionnelle des locaux, leur étroitesse, l'imbrication des fonctions et le manque d'espace de rangement les rendent insuffisants et inadaptés à cette affectation.

Le nouvel ALSH s'inscrira, avec la nouvelle cuisine centrale, dans le projet global projeté chemin de Saint-Pierre et disposera d'un plateau d'évolution sportive qu'il partagera avec l'école de Plan de Clavel, celle-ci souffrant en même temps de l'absence d'un tel équipement et d'un accès rendu difficile du fait la circulation et du stationnement alentour.



- **La création d'un nouvel espace « Seniors »**

Aucune des trois associations pélistannaises de seniors ne disposant actuellement d'installations ni d'espaces adaptés à leurs activités, le conseil général et la municipalité ont convenu d'un échange immobilier département-commune qui permettra au département d'édifier, sur un terrain cédé par la commune, un nouvel espace senior correspondant aux attentes de la population.

Equipements d'intérêt collectif

- **Un nouveau centre de secours et d'incendie**

La vétusté et le manque de fonctionnalité de l'actuel centre de secours, partagé entre le SDIS, les services techniques municipaux et le comité « Feux de Forêts » a conduit le Département à décider la construction d'un nouveau centre de secours sur un terrain mis à disposition par la commune et situé sur la RD.15 Route de Lambesc, au Haut Taulet ;

- **Une nouvelle cuisine centrale**

L'actuelle cuisine centrale créée en 1991 pour 500 repas/jours et déjà reconditionnée en 2005 pour faire face à la progression des effectifs (750 r/j), ne peut plus permettre l'accueil de nouveaux rationnaires au regard de son agencement par les services vétérinaires, et de surcroît, les conditions de livraison et de stockage des denrées ne permettent pas d'optimiser les coûts de production des repas.

La nouvelle cuisine centrale s'inscrira, dans un souci d'une utilisation économe de l'espace, à l'intérieur d'une opération d'aménagement plus vaste permettant notamment la réalisation de logements prenant en compte la mixité sociale, sur un terrain appartenant à la commune, chemin de Saint-Pierre.

- **Projets à articuler avec les communes voisines**

Après le centre de secours et d'incendie qui sera réalisé à Pélistanne par le département, l'aire d'accueil intercommunale (Salon-Lançon-Pélistanne) des gens du voyage qui sera implantée à Salon-de-Provence, d'autres équipements publics ou projets sont susceptibles d'être mis en place, notamment dans le secteur Ouest de la commune, en limite de Salon-de-Provence. Une zone d'urbanisation future à caractère strict sera donc mise en place dans cette perspective qui permettra à la collectivité, le moment venu, d'être en mesure de réaliser effectivement l'aménagement qui aura été décidé.

- o Adapter les équipements existants :

- **L'extension du cimetière du Haut-Taulet**

Le cimetière « Fontainebleau » ne permet plus d'accueillir de nouvelles sépultures depuis déjà quelques années. Le cimetière du Haut-Taulet lui-même est en voie de saturation et ce constat conduit la commune à mettre en place les réservations foncières qui permettront d'engager son extension à l'Est sous la forme d'une nouvelle tranche paysagère reliée à la première par une liaison piétonne.

- **Aménagement de la déchetterie**

La fréquentation de plus en plus intensive de la déchetterie de la Route d'Eguilles va nécessairement conduire Agglopolo Provence à envisager des modifications de l'accès à cet équipement aujourd'hui inadapté. Des réservations seront donc mises en place dans le PLU afin de permettre ces modifications.

3.2. Les actions en faveur de la protection et de valorisation

V1 – Protection et pérennisation du grand paysage

Deux critères qualifient le paysage : Le paysage peut se définir en premier lieu comme la lecture d'un territoire, qui apparaît souvent naturel, alors qu'il est, néanmoins, incontestablement marqué par des occupations humaines successives ; le territoire observé aujourd'hui mêle donc l'ensemble des éléments environnementaux « naturels » aux multiples actions de l'homme. En second lieu, on doit considérer que le territoire observé ne devient « paysage » que lorsqu'on lui accorde une valeur esthétique, par son essence abstraite et que l'on qualifie de "valeur paysagère".

Le « grand paysage » de Pélissanne est constitué d'une triple séquence géographique caractéristique, alternant massifs collinaires calcaires au couvert de pinèdes ou de garrigues et dépressions cultivées.

Il correspond en réalité aux franges de deux grandes unités paysagères alternantes identifiées par l'atlas départemental des paysages des Bouches-du-Rhône : La chaîne des Costes-Trévarresse-Roques au Nord (n°11) s'étageant entre 190-200 m NGF, le bassin de la Touloubre (n°12) au centre, d'altitude 80-100 m NGF qui remonte lui-même sur la « Grand-plaine » au Sud à 140-180 m NGF.

Ce « grand paysage » pélassannais est également limité à l'Ouest par l'urbanisation salonnaise et à l'Est par le relief du « Boulery » et des gorges de la Touloubre. Il est topographiquement et morphologiquement varié et contrasté : plateaux calcaires, plaine alluviale – Formations forestières, garrigues – Ripisylve de la Touloubre fraîche et humide, oliviers, vignes et labours typiques du terroir sec... Cette diversité et ces contrastes caractéristiques du « grand paysage » de Pélissanne constituent une véritable richesse et cette « sensibilité visuelle » doit être absolument préservée.

- Protection des grandes perspectives paysagères et des sites caractéristiques du territoire :

Les cônes de vue en approche de Pélissanne sur les différents itinéraires qui permettent aujourd'hui d'aborder la commune en premier plan du « grand paysage » seront préservés (en aval et en amont des RD.572 – RD.68 – RD.15 – RD.17) par la mise en place d'une réglementation adaptée, qui encadrera les constructions ou aménagements futurs afin qu'ils n'occultent pas les vues marquantes identifiées par ces cônes.

Les zones visuellement sensibles cartographiées concernent des perspectives paysagères mais aussi des perspectives urbaines. D'une part, les « entrées de ville » par les routes départementales d'Eguilles, de Lançon, de La Barben et de Saint Jean ouvrent vers un paysage urbain structuré autour du bourg central avec son clocher et son beffroi.

Et d'autre part, le piémont du massif des Roques représente un espace de transition visuelle majeur entre l'urbanisation et le massif, offrant un paysage d'olivieraies et de garrigue. Cette vue panoramique remarquable des coteaux doit être protégée. De plus, la perspective paysagère de la vieille route de Salon mérite une attention particulière.

- Sauvegarde et restauration contrôlée des constructions rurales authentiques :

Il existe aujourd'hui à Pélissanne comme dans toute la Provence, une multitude de petites constructions que l'on peut désigner sous le vocable « rassembleur » de « cabanons agricoles », et dont l'édification a été généralement entreprise entre les moitiés du 19ème et du 20ème siècle. Ces édifices construits en pierres sèches et couverts en tuiles, servaient aux « paysans » d'alors de « grangettes », de ressers à outils ou d'hébergement éphémère en période de récolte ou d'entretien des terroirs.

Ces « cabanons », dont quelques uns seulement sont aujourd'hui bien entretenus alors que la plupart sont à l'abandon ou encore plus souvent en ruine, ne représentent pas moins une « richesse » du paysage tant du point de vue de l'« image » que du témoignage que portent ces constructions sur l'activité humaine et agricole du siècle dernier, jusque dans des endroits qui sont maintenant considérés comme « inaccessibles » par l'agriculture « moderne ».

Il est important de permettre la sauvegarde et la réhabilitation de ces constructions provençales typiques dans un double objectif : la préservation d'un certain équilibre « visuel » par la restitution d'une ponctuation des grandes perspectives du panorama, d'une part, et d'autre part la protection contre les incendies en permettant à l'homme de réinvestir des territoires collinaires qui se sont transformés en véritables « poudrières » par manque d'entretien.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Cependant, l'extension de ces bâtiments, leur changement d'affectation ainsi que toute viabilisation seront interdites.

V2 – Prise en compte de l'Agriculture comme enjeu capital du développement durable

L'agriculture péligannaise, relativement prospère aujourd'hui, peut espérer un avenir plutôt serein à condition de diversifier ses activités et de réduire très sensiblement la menace exercée principalement par deux facteurs :

- **La réduction insidieuse des surfaces cultivables** résultant majoritairement du mitage des zones agricoles, plus ou moins « organisées » par les anciens POS (zones NB et NA démesurées), ainsi que par le détournement des objectifs de la « charte agricole des Bouches-du-Rhône » ;
- **La mise en friche volontaire de terres agricoles en périphérie urbaine** qui ne sont plus louées à des producteurs dans l'attente, ou l'espoir, de voir ces terrains passer en zone constructible à plus ou moins long terme...
- o Les agriculteurs, acteurs économiques à part entière :

En dessous d'un certain seuil effectivement, l'agriculture péligannaise en général, la viticulture et la cave coopérative ne seraient plus viables et les perspectives envisagées de diversification agricole (viticulture, oléiculture, céréales, élevage, maraîchage ou horticulture...) ne pourraient être explorées ou développées.

En considérant l'Agriculture comme une activité économique à part entière, il est donc impératif de maintenir la plus grande surface disponible pour l'agriculture, et de la développer par la mise en place d'une politique foncière agricole, une protection stricte des espaces agricoles et la reconquête des friches qui se sont déjà constituées.

La commune renforcera encore sa politique foncière agricole, notamment sur quatre fronts :

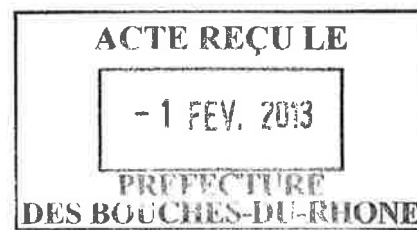
- La mise en œuvre systématique de la convention SAFER/Commune, en l'absence de candidature d'agriculteur dans les transactions en zone agricole ;
- La poursuite du conventionnement avec la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône,
- L'établissement d'une réglementation stricte en zone agricole "A" qui permettra toutefois aux chefs d'exploitations qui le souhaitent, de s'ouvrir à des activités rurales connexes telles que les fermes pédagogiques, le tourisme rural (gîtes et tables d'hôtes), et la commercialisation directe de leur production (produits fermiers en circuits courts, AMAP...). En particulier, le PLU autorisera le développement et la diversification des activités agricoles existantes selon la définition qui en est donnée par l'article L.311-1 du code rural : « ... Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ... » ;
- La mise en place, avec le concours de la Région et du Département, de dispositifs contractuels d'aides agricoles, centrés sur les enjeux environnementaux prioritaires (contrats d'agriculture durable).
- o La pérennisation de l'activité agricole, un enjeu environnemental et écologique :

Au-delà de la réalité économique, le maintien des "faire-valoir" traditionnels de l'agriculture et de la viticulture qui ont modelé des paysages d'une grande qualité, caractéristiques de la Provence rurale, représente le seul moyen de préserver sur le long terme, ces grands espaces de nature et de le transmettre aux générations futures ; c'est un enjeu environnemental majeur.

En matière d'écologie, la pérennisation d'une activité agricole « raisonnée » est également capitale car elle seule est garante du maintien des écosystèmes complexes et fragiles du territoire (biotopes et biocénose) ; le PLU délimitera et protégera les espaces agricoles de façon à préserver les activités qu'ils supportent, en permettant leur évolution dans le respect de ces équilibres ;

- Protection spécifique des fermes et bâtiments anciens représentatifs de l'architecture rurale :

Des dispositions spécifiques seront prises afin de protéger les fermes et bâtiments anciens représentatifs de l'architecture rurale provençale contre tout rescindement qui serait la conséquence d'une partition entre la fonction d'hébergement et l'exploitation agricole elle-même.



V3 – Aménagement et valorisation du cours de la Touloubre

Le bassin versant de la Touloubre qui prend sa source sur la commune de Venelles et traverse le département d'Est en Ouest pour se jeter dans l'Etang de Berre (Les Paluns de Saint-Chamas), occupe une superficie de 460 km², soit 46 000 ha, soit encore, 24 fois la superficie de la commune. Si la ripisylve de la Touloubre constitue un élément marquant du paysage entre Aix et Salon-de-Provence, la perception que l'on peut en avoir par la route, est toutefois limitée à de rares et courtes séquences.

À l'échelle communale, la ripisylve pourtant omniprésente en amont et en aval du cœur de village, reste malheureusement difficilement accessible lorsqu'elle traverse des propriétés privées et ce, d'autant plus que le morcellement foncier est important. En raison de cet enclavement et par défaut d'entretien, elle se serait totalement dévalorisée et aurait été la cause de véritables catastrophes sans l'intervention du syndicat d'aménagement de la Touloubre (SIAT).

Le PLU doit prendre en compte les potentialités environnementales et les enjeux écologiques très importants de cette rivière dans sa traversée de Pélissanne, qui méritent d'être réhabilités, préservés et partagés.

- Réhabilitation et protection des berges et ripisylves de la Touloubre :

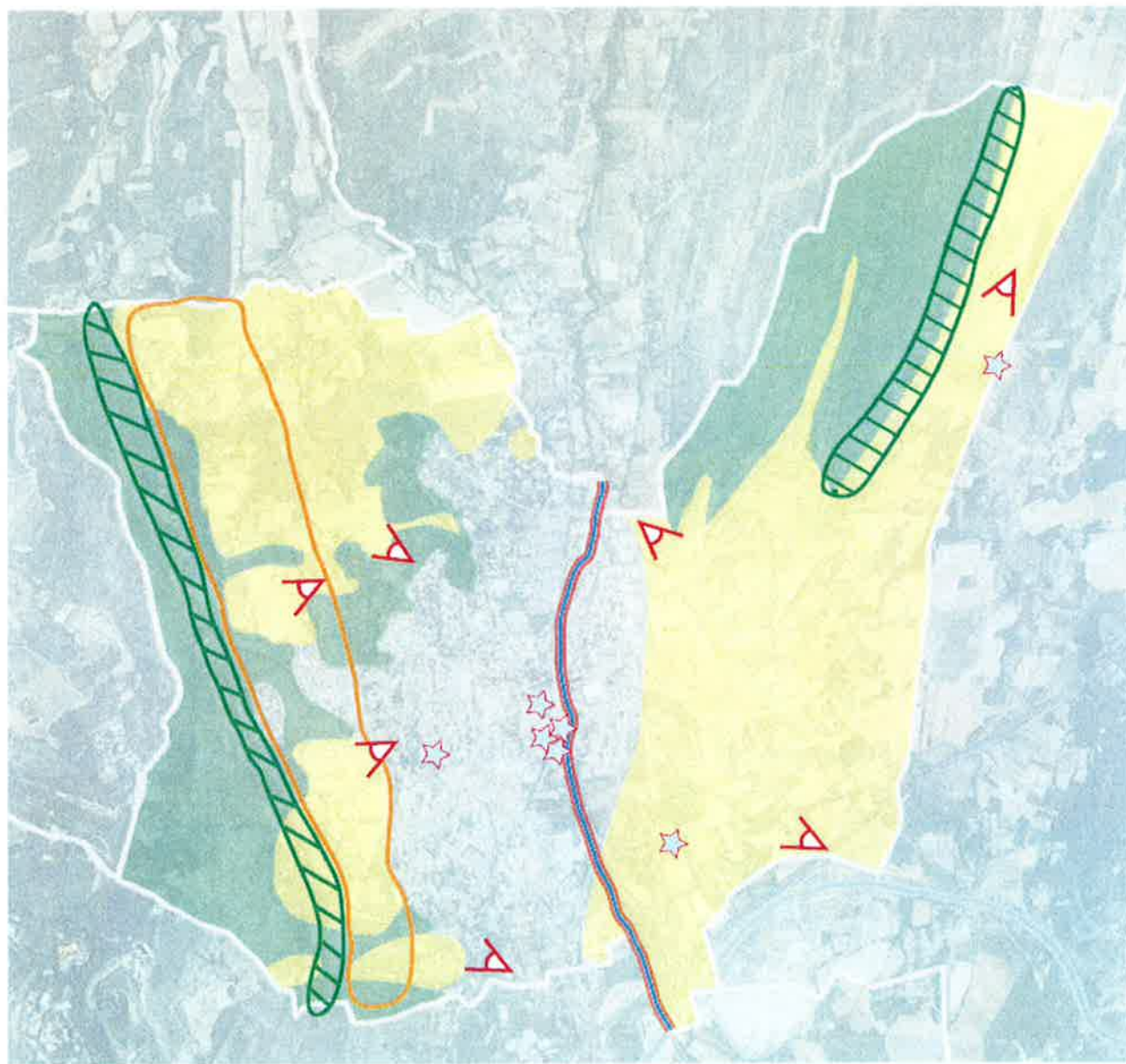
Le PLU intégrera la réhabilitation et la protection des berges et ripisylves de la Touloubre dans sa traversée de la commune afin de permettre à la commune d'élaborer, parallèlement à l'aménagement du lit majeur dans le cadre du programme de maîtrise du risque d'inondation conduit par le SIAT, un projet de valorisation des potentialités environnementales de la rivière.

Le désenclavement du cours d'eau constitue incontestablement, en effet, la condition et l'élément fondamental de cette valorisation en permettant l'aménagement d'une promenade piétonne entre le château de la Barben (et le Zoo) qui pourrait elle-même s'intégrer à un circuit touristique plus ambitieux allant jusqu'à Saint-Chamas.

- Valorisation des aménagements hydrauliques projetés par le SIAT en aval de la commune :

L'aménagement des bassins, des déversoirs (Saint-Laurent, Cabardel) et des zones d'expansion des crues prévus lors de l'exécution du programme de maîtrise du risque d'inondation conduit par le SIAT, doit s'accompagner également d'une réflexion sur la valorisation de ces espaces importants qui pourraient permettre l'exercice d'activités de plein air compatibles avec la fragilité du milieu et le risque hydraulique (essentiellement en zone rouge du PPRI).

En effet, ces espaces à structure bocagère, peu valorisables pour l'agriculture, pourraient ainsi trouver une destination compatible avec ces contraintes et permettre le développement de pratiques sportives respectueuses de l'environnement.



Une identité paysagère marquée

- Plaines agricoles
- Espaces agricoles de coteaux
- Espaces forestiers et de garrigues
- Reliefs à fort enjeux paysagers
- la Touloubre
- Ripisylve et cours d'eau à protéger
- Cone de vue à préserver
- Monument Historique

V4 – Préservation de la morphologie urbaine, du patrimoine architectural, végétal et environnemental

L'« identité » de la commune résulte d'une alchimie complexe, mais dont la composante essentielle reste l'« image » globale du territoire, cette image qui reste présente dans la mémoire collective et grâce à laquelle on identifie généralement la commune. A Pélissanne, ce sont le centre ancien et ses faubourgs, les allées bordées de platanes ou de pins qui caractérisent la commune, ainsi que ses extensions pavillonnaires récentes, au Nord et à l'Est, parfois incluses dans des pinèdes constituant des interfaces avec les grands massifs forestiers.

L'architecture provençale « rurale » est également présente sur tout le territoire et contribue également à cette identité ; à ce titre, elle bénéficiera de la même attention et de la même protection qu'en milieu urbain.

- Préservation de la morphologie urbaine :

Le centre ancien, qui présente toutes les caractéristiques de l'ordonnement et de l'architecture vernaculaires des villes et villages provençaux : la configuration circulaire de son noyau villageois, le dédale de ses ruelles étroites et sinueuses, le rythme de ses façades ainsi que les placettes et cours ombragées, doit être impérativement préservé, de même que les parcs et bastides construits plus tard dans les faubourgs et qui ont ensemble façonné l'identité de la commune.

La commune, qui entend bien reprendre à son compte les objectifs du renouvellement urbain identifiés par la loi SRU, conduira cette démarche en préservant les éléments les plus significatifs de cette « identité » et en encourageant la restauration et rénovation du bâti ancien :

- Juridiquement, par l'établissement dans le PLU d'une protection réglementaire des éléments les plus significatifs du paysage urbain;
- Financièrement, par le renouvellement des aides communales à l'amélioration de l'habitat ancien et au ravalement des façades dans le centre ancien.

De plus, il s'agit de préserver le tissu urbain et la morphologie résidentielle. Au-delà des faubourgs et entrées de ville, destinés à être densifiés, la morphologie résidentielle sera préservée en veillant, par une réglementation adaptée, à l'aspect extérieur, à la volumétrie des constructions nouvelles ainsi qu'à leur intégration dans le tissu existant. Des densifications ponctuelles seront admises lorsque la dimension des terrains d'accueil permettra d'insérer harmonieusement les opérations dans le tissu pavillonnaire alentour.

- Protection et mise en valeur du patrimoine architectural et archéologique :

Le nombre, la qualité des édifices monumentaux, des éléments architecturaux ou des vestiges archéologiques présents sur le territoire pélistannais d'une part, et l'intérêt qu'ils suscitent des points de vue culturel et paysager d'autre part, nécessitent la mise en œuvre d'une politique globale de protection et de mise en valeur :

- Techniquement et financièrement en établissant un diagnostic et un échéancier des travaux confortatifs indispensables pour assurer la pérennité du patrimoine ;
- Juridiquement par la mise en place, dans le PLU, de dispositions réglementaires propres à garantir la préservation de leur environnement et leur mise en valeur.

Les six éléments majeurs du patrimoine historique de la commune classés ou inscrits au titre des monuments historiques feront l'objet d'une attention particulière :

- **La Fontaine du Pélican** : La mise en valeur de la « fontaine du Pélican » place Cabardel, inaugurée en 1770 et classée monument historique depuis le 19 janvier 1942, sera l'élément clé de la requalification de la place Cabardel ; elle sera également, ainsi que le beffroi reconstruit au début du 18ème siècle, intégrée au circuit touristique mis en place par ailleurs.
- **La Chapelle Saint-Laurent** : Les abords de la chapelle ainsi que les vestiges attenants classés monuments historiques depuis le 17 juin 1983, seront mis en valeur par des aménagements paysagers et intégrés au circuit touristique.

- **Le Moulin Jean Bertrand** : L'ensemble des bâtiments constituant le moulin, y compris les aménagements hydrauliques extérieurs et la cour intérieure ont été inscrits à l'inventaire suppl.des MH par arrêté du 21 décembre 1992. Le moulin à huile datant du 18ème siècle qui s'est transformé en moulin à farine à partir du 19ème siècle, a fonctionné jusqu'en 1947, et dispose d'un mécanisme presque complet qui justifie l'attention que la commune lui porte. L'édifice composé de plusieurs corps de bâtiments de fonctions et d'époques différentes (bâtiment à usage d'habitation, moulin à huile, moulin à farine, anciennes écuries, fenil à l'étage) appelle une réflexion globale portant sur sa restauration et son aménagement d'une part, et d'autre part sur sa ou ses destination(s) future(s) ainsi que sur les différents modes de gestion des bâtiments, des équipements et des terrains alentours appartenant également à la commune.
- **L'Église paroissiale Saint-Maurice** : L'église, ainsi que les vestiges de l'ancien édifice et le mur de clôture du presbytère ont été inscrits à l'inventaire suppl.des MH par arrêté du 14 août 1994. Les travaux importants qui ont été réalisés à l'intérieur en 2008-2009 à la suite d'un important incendie, ont permis de remettre en valeur les superbes éléments du mobilier de cette église qui mérite amplement d'être également intégrée au circuit touristique.
- **L'ancien Hôtel-de-Ville** : Situé place Cabardel, il abrite aujourd'hui le musée ; la façade de l'ancien hôtel-de-Ville, sa toiture et son escalier intérieur à balustrades datant de la fin du 17ème siècle ont été inscrits à l'inventaire suppl.des MH par arrêté du 3 août 1978. D'importants travaux sont à engager sur cet édifice, notamment en toiture, afin de pouvoir le rendre de nouveau accessible au public et l'intégrer au circuit touristique.
- **La Borne milliaire** : cette borne romaine située à Bidoussanne, au Sud-Est de Pélissanne sur le chemin de Gigery, a été inscrite à l'inventaire suppl.des MH par arrêté du 14 octobre 1941. Implantée sur un terrain privé.

D'autres édifices, immeubles ou ensembles immobiliers bâtis ou non, rappelant et enseignant l'histoire du village, méritent également d'être protégés, et valorisés par l'intégration dans un circuit touristique thématique :

- Eléments bâtis : La Maison Maureau, La Bastide de Mireille Arnaud, Le château Ricardon de Cabardel,
- Les édifices hydrauliques, moulins, ponts, puits, fontaines et lavoirs : Le Moulin de la Bonnette Rouge, Le Moulin de la Blancherie, la Fontaine du Pélican, le « Lavoir du Grand Pont »...
- Les chapelles et les croix, Chapelle des Pénitents gris, vestiges de l'ancienne chapelle Saint-Roch...
- Les oratoires urbains ou niches d'angles, traits caractéristiques des façades urbaines bourgeoises du centre ville, les portes et portails...
- Les vestiges romains : chemin dit du Valdegon, voie Aurélienne.

o Gestion de l'urbanisation en interface des massifs forestiers :

Les secteurs boisés qui ont été significativement urbanisés par suite de leur classement en zone NB du POS approuvé en 1983 feront l'objet d'une attention particulière, de manière à moduler la protection du boisement aux abords des constructions en fonction de la qualité paysagère des plantations et des impératifs de sécurité ; des dispositions adaptées permettront d'atteindre cet objectif.

o Contention de l'urbanisation résidentielle

L'urbanisation résidentielle s'est développée au sud de la commune jusqu'en limite de la voie de contournement RD572 mise en circulation au cours de l'année 1993. Cette déviation matérialise un limes entre au sud les espaces agricoles et naturels et l'espace urbain au nord. D'autre part, l'urbanisation a glissé au nord jusqu'à une limite matérialisée par le vieux chemin de Lambesc et ce malgré quelques « percées invasives » de quartiers résidentiels comme les lotissements des coteaux du Bonsour, des aspres verts ou des Bonsour à flan de coteau.

La commune s'attachera à contenir l'urbanisation résidentielle à l'intérieur de ce secteur délimité par la voie de contournement au sud et par le vieux chemin de Lambesc au nord et ce afin de conserver les cônes de vues et perspectives sur le centre-ville et sur les espaces naturels.

o Mise en valeur des éléments paysager urbains et ruraux :

Le territoire de Pélissanne est doté d'un patrimoine végétal urbain riche et diversifié constituant un élément d'identité et d'intégration fort pour les habitants.

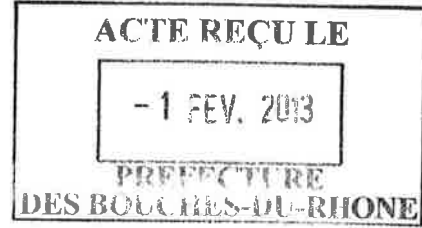
De nombreux parcs encore présents, héritages des formes urbaines successives, en entrée de ville, ou en cœur de ville, rappellent l'attention portée à ces espaces naturels urbains. Typiquement, le centre urbain de Pélissanne est constitué de nombreux parcs et jardins privés ou publics situés au cœur d'îlots, remplissant à la fois une fonction d'embellissement de la ville et de valorisation du patrimoine bâti.

D'autre part, des éléments boisés remarquables, éparpillés ou composant des massifs plus denses, constituent à la fois des espaces de respiration et de relais écologiques entre zone naturelle et zone urbaine.

La commune se fixe comme orientation de veiller à la préservation, à la mise en valeur et au développement de ces espaces verts de proximité, des parcs urbains publics et des jardins privés qui concourent à la qualité exceptionnelle du cadre de vie.

De nombreux édifices type restanque, bories et murs de pierres sèches représentent aussi des éléments forts de l'identité du paysage. Certains sont détruits, d'autres dégradés. La commune souhaite encourager la restauration de ces éléments traditionnels et encadrer les interventions de rénovation par la définition, conjointement avec les services ad hoc, de prescriptions spécifiques assurant leur valorisation et leur protection.

Cette démarche de conservation et de valorisation des édifices remarquables traditionnels s'inscrit dans une politique globale visant à protéger l'aspect pittoresque du village et ses abords.



V5 – Préservation de la qualité du cadre de vie

Le cadre de vie d'exception qu'offre Pélissanne participe à l'attractivité de la ville. Ce cadre de vie de qualité, est un élément au centre des préoccupations de la collectivité mais aussi des attentes des habitants. Sa préservation représente un enjeu urbain dont la commune se saisit.

Repenser et rénover les espaces publics, améliorer et adapter les équipements publics, embellir le paysage urbain sont des actions que la commune a entamées et qu'elle entend poursuivre afin de garantir aux habitants ce cadre de vie tant apprécié.

- Reconquête de l'espace urbain :

La préservation et la valorisation du cadre de vie passe par la réappropriation de certains espaces de référence dans lequel se joue l'image de la ville. L'intervention sur les espaces publics s'inscrit dans la durée dans une politique globale de la commune.

La commune souhaite renforcer l'identité du centre ville tant dans sa composante symbolique qu'esthétique, améliorer la fonctionnalité et l'appropriation des espaces publics, par la poursuite d'opérations phares telles que de la requalification des allées de Craponne, l'aménagement des places publiques structurantes et d'axes de circulation.

- **Entrée de Ville – Allées de Craponne**

Le secteur d'entrée de ville, route de Salon et allées de Craponne, nécessite une attention particulière en tant que porte et itinéraire de traversée de la commune. La première image que l'on se fait de la ville est celle reflétée par cet axe. Ce secteur d'entrée de ville est un espace à réorganiser car sous occupé et caractérisé par la présence d'activités économiques incompatibles avec les usages du centre ville.

Forte de ce constat et de la volonté de recomposer la forme urbaine de cette zone, la commune a engagé la mutation de ce secteur, en premier lieu par l'opération d'ensemble de la cour des Lices qui a débuté en 2005 par la requalification d'une friche industrielle.

Les enjeux de la requalification des allées sont donc multiples : permettre une occupation mixte habitat-commerce de proximité, garantir un stationnement accessible permettant de désengorger le trafic en cœur de ville, sécuriser et développer les modes de déplacement doux et valoriser la figure paysagère typique des allées provençales.

- **Parc Roux-de-Brignoles**

La Place dite du « Parc Roux de Brignoles » est un espace public central symbolique, devant répondre à une multiplicité d'usages. A la fois lieu fonctionnel (zone de stationnement et d'accès à l'école) et lieu d'activités urbaines telles que le marché dominical, les fêtes foraines ou les concerts estivaux, le parc souffre de ces conflits d'usages. Il s'agit donc pour la collectivité de rechercher par des aménagements et une opération de requalification un meilleur équilibre entre les usages.

- **Place Cabardel**

La place Cabardel sur laquelle se situe la Fontaine du Pélican est un édifice majeur dans la perception esthétique du vieux village. Cette espace public est dénaturé par son rôle de « carrefour » entre la rue des Passadouires et la fin des allées de Craponne et par les conflits d'usages entre stationnement voiture et circulation piétonne. Il s'agira donc de valoriser ce patrimoine architectural, de créer un espace convivial, et de rendre cet espace lisible et accessible en limitant le stationnement anarchique.

○ Aménagements Viaires :

La ville souhaite mettre en place plusieurs projets afin d'améliorer la desserte des quartiers, fluidifier et sécuriser la circulation et parallèlement développer des modes de déplacements alternatifs.

Il s'agit de recomposer la trame urbaine en aménageant un itinéraire à vitesse limitée Boulevard de la Draisine-Route d'Aurons, intégrant les modes de déplacement doux. Cet aménagement limitera le passage du trafic par l'axe sous-dimensionné du chemin de la petite Brûlière permettant la circulation du nord de la commune en direction de Salon-de-Provence.

D'autre part, la ville souhaite organiser des coupures inter-quartiers maillées par des liaisons douces en aménageant des pistes cyclables et des chemins piétonniers. Plusieurs projets sont envisagés :

- Liaison allées de Craponne / avenue Jean Moulin,
- Liaison chemin des hirondelles / vieille route de Salon.
- Boulevard de la Draisine

○ Adaptation des équipements publics participant à la qualité de la vie :

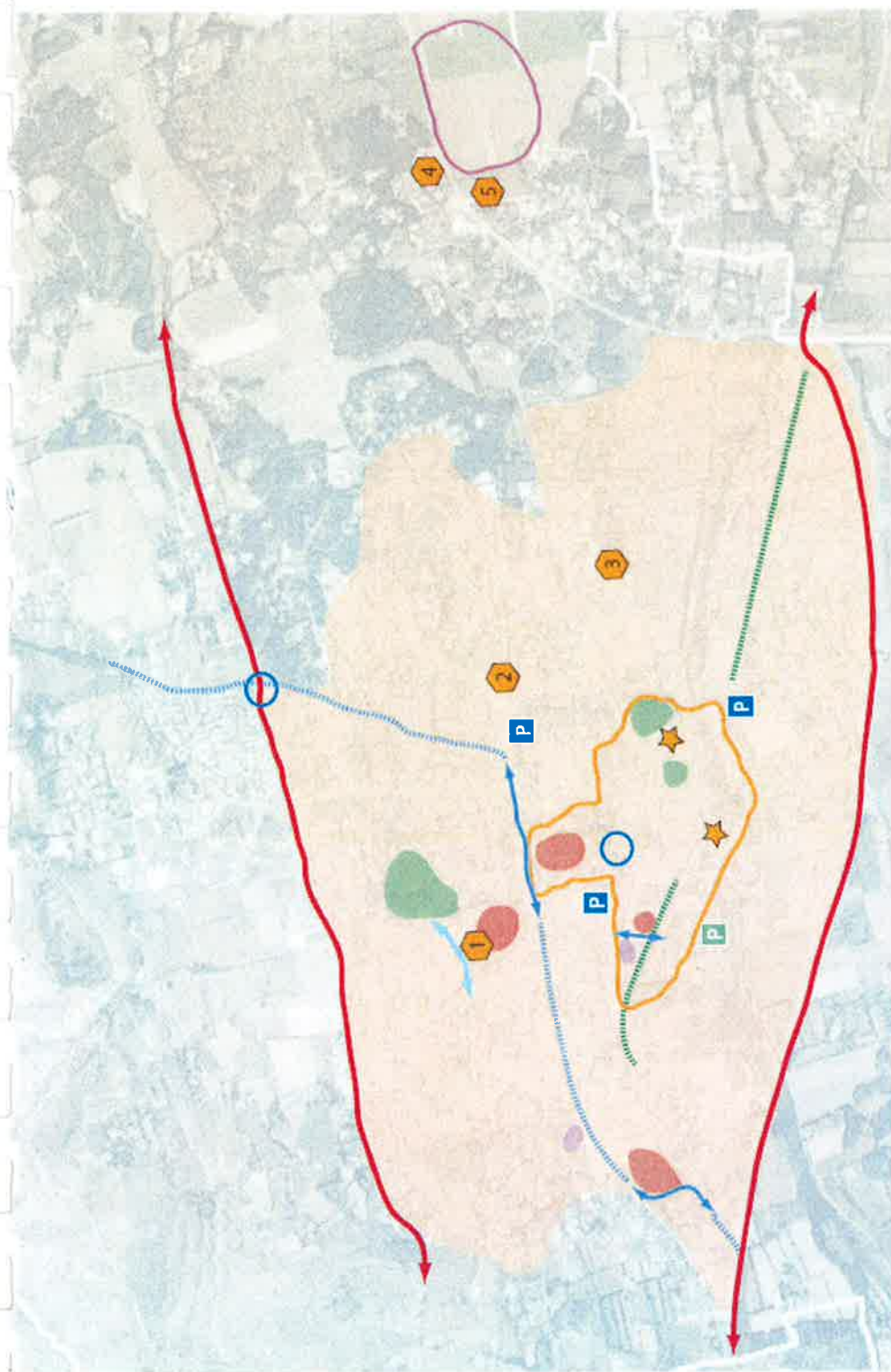
Veiller à la qualité et à la diversité du service rendu à la population, améliorer et adapter les équipements publics sont des objectifs que la collectivité a inscrits dans son projet.

Comme cela a été précisé dans la fiche action E3, certains équipements publics participant à la qualité de vie ou permettant à la collectivité de remplir ses missions doivent être adaptés, redimensionnés ou créés. Poursuivre la démarche de modernisation des écoles, accueillir le Relais des Assistantes maternelles dans des locaux adaptés sont des projets à court terme de la commune.

Le rayonnement culturel de la ville doit être renforcé en soutenant le développement de divers équipements tels la Médiathèque, de l'Ecole de Musique ou de danse et en anticipant les besoins et les attentes des habitants.

D'autre part, des zones de stationnement seront réalisées en périphérie immédiate du centre ville afin d'une part de limiter le stationnement résidentiel en cœur de ville et d'autre part rendre accessible les commerces de proximité. Deux projets d'aire de stationnement seront réalisés : une aux allées de Craponne et une sur la zone du corso.

De plus, la commune veillera à rendre accessible aux personnes Handicapées les bâtiments et espaces publics.



Un tissu urbain de caractère à reconquérir et à redynamiser

	Contention de l'urbanisation		Peupler les espaces publics		Traitement qualitatif des entrées de ville
	Densification et renouvellement urbain		Assurer un suivi en équipements publics		Mise en valeur des espaces verts urbains
	Perennisation des constructions existantes		Accompagner la création d'habitat collectif et d'habitat individuel		Réalisation d'un parking paysager
	Urbanisation des dents creuses		Extension ou création d'activités de santé, culture ou sport		Réalisation de parkings
	Rénovation des secteurs existants		Accueil d'un nouveau centre de services et d'activités		Rééquilibrage de la circulation - voiture, cycle et piéton
	Amenager une nouvelle zone d'activités économiques		Accueil d'un nouveau centre de services et d'activités		Rééquilibrage de la circulation - cycle et piéton
					Piétonnement de carrefour

V6 – Gestion des risques & nuisances, protection et information de la population

La commune de Pélissanne est soumise à cinq risques majeurs, 4 naturels (inondation, séisme, mouvement de terrain et incendie) et un technologique (transport de matières dangereuses). Un Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé en 2002 et un PPR « séisme et mouvements de terrain » a été prescrit en 1985 et est actuellement à l'étude pour approbation.

La commune s'engage à préserver la population et les biens contre ces risques en mettant en place une certaine nombre d'actions de prévention par la traduction réglementaire de la prise en compte du risque, de sécurisation par la réalisation d'aménagements et d'information de la population.

De plus, il s'agit de contenir ce risque inondation par une meilleure prise en compte des eaux pluviales urbaines par la mise en œuvre des dispositions du schéma d'assainissement pluvial qui préconise notamment la réalisation de bassin de rétention à la parcelle ou à dimension collective.

- Réalisation des aménagements permettant de réduire les risques d'inondation :

La commune de Pélissanne est soumise au risque inondation de la Touloubre et de son affluent, le Vabre de la Goule. Un syndicat intercommunal d'aménagement de la Touloubre a été créé en 1995 afin qu'émerge une vision globale et partagée de la gestion de la rivière et afin de mutualiser les moyens techniques et financiers des dix-huit communes concernées du bassin versant de la Touloubre.

Dans un premier temps, des travaux de régulation et de dérivation du Vabre de la Goule ont été réalisés en 2005-2006, permettant de limiter le déversement des eaux torrentielles du Vabre dans la Touloubre. Une phase d'aménagements du secteur aval de la Touloubre a été lancée et aboutira à la réalisation sur la commune d'ouvrages qui contiendront et dirigeront les débordements naturels vers des zones de stockages.

La collectivité s'attachera à accompagner la programmation de ces aménagements par la mise en place dans le PLU d'un cadre réglementaire ad hoc, (emplacements réservés, zonage et règlement appropriés) et cherchera à valoriser ces aménagements tels qu'énoncés dans la fiche action V3.

- Maintien d'une urbanisation cohérente en interface des espaces naturels :

Maintenir une urbanisation cohérente au regard des espaces naturels afin de ne pas exposer la population aux risques d'incendie, de séismes ou de mouvements de terrain représente un enjeu important pour la commune. Il s'agit de contenir l'extension résidentielle dans des secteurs non soumis aux risques.

Les secteurs identifiés à risque ou sensibles seront classés, comme cela été le cas dans le POS, en zone de risque géologique, en zone naturelle ou espace boisé classé permettant ainsi de limiter toute forme d'urbanisation invasive

- Maîtrise de l'implantation des activités nuisantes

Le transport et le dépôt des matières dangereuses ainsi que les activités nuisantes sises en centre ville représentent l'essentiel des risques technologiques sur la commune. La collectivité entend dans le cadre de l'élaboration du PLU éloigner des zones résidentielles ces sources de risque. D'une part, l'extension de l'urbanisation tiendra compte des zones de transit de ces matières, et d'autre part, l'implantation des activités nuisantes sera guidée afin de les éloigner des secteurs résidentiels.

- Réduction des nuisances sonores du quotidien :

La principale source de pollution sonore reste le trafic automobile. Le développement des modes de déplacements doux par la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétons sera facilité dans le cadre du PLU. Les réalisations futures du système viaire devront intégrer ces critères.

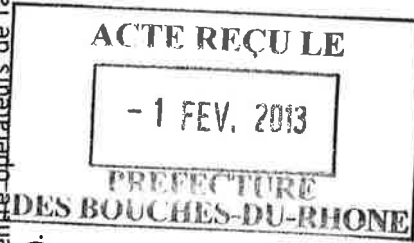
- Les Antennes Radioélectriques, optimisation et principe de précaution :

Il est important, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques en matière de nocivité des champs électromagnétiques, de prendre en compte, objectivement et sans démesure, le principe de précaution relativement au fonctionnement des antennes-relais aujourd'hui installées sur le territoire de la commune, et plus particulièrement en ce qui concerne l'installation de nouvelles antennes.

Cet objectif de santé publique sera transcrit dans le plan local d'urbanisme au moyen de dispositions du règlement qui viseront notamment à :

- réglementer l'implantation de stations émettrices d'ondes radioélectriques, qui sera interdite dans un rayon de 300 mètres autour de sites considérés comme sensibles tels qu'écoles, collèges, crèches, haltes-garderies, centres aérés et centres sociaux et plus généralement de tout lieu public accueillant principalement des enfants...
- limiter le seuil maximal d'exposition du public à 3V/m,

Par ailleurs, et suivant ce même principe de précaution, il est important de s'opposer à un maillage excessif des pylônes ou de tous autres supports d'antennes qui ne résulterait que de la concurrence entre opérateurs de radiotéléphonie ; c'est ainsi que toute nouvelle implantation de pylône devra être proscrite à proximité d'une antenne déjà existante (- de 500 m).



3.3. Les actions en faveur de développement

D1 – Développement du potentiel économique local

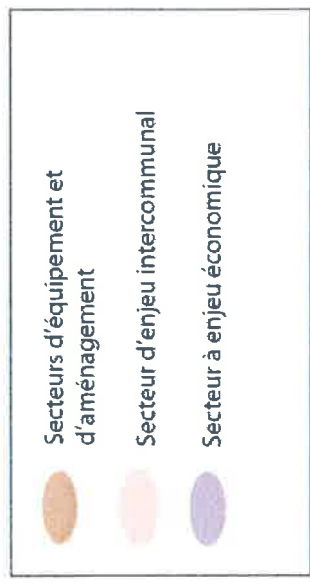
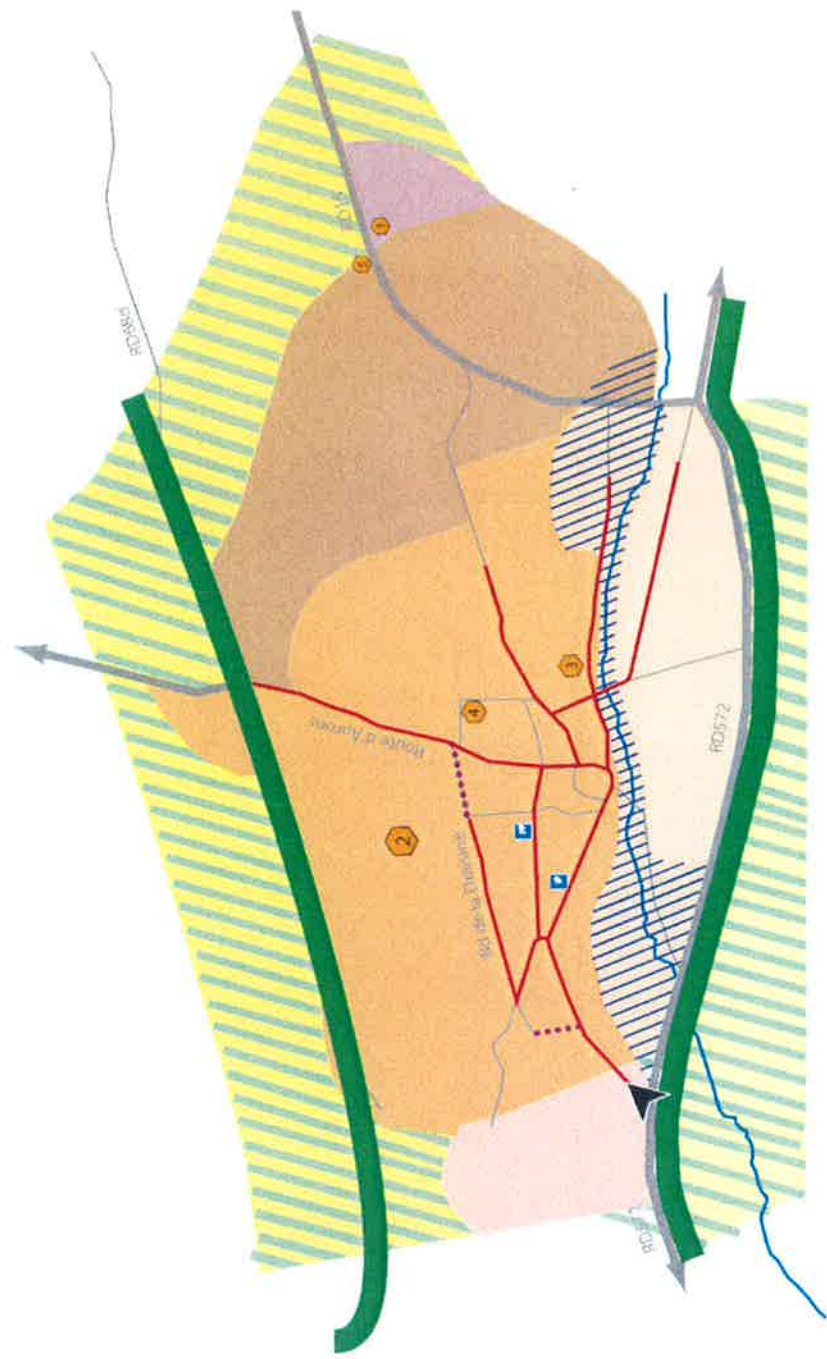
- Pérenniser les activités existantes et accueillir de nouvelles entreprises :

La commune dispose d'une seule zone d'activités économiques et la plupart sont concentrées dans des secteurs inadaptés tels le centre ville ou la périphérie immédiate. La commune détient un potentiel de développement économique qu'il faut soutenir et accompagner.

Afin de pérenniser les activités économiques existantes sur la commune, de favoriser leur développement et de permettre l'accueil de nouvelles entreprises (artisanat, PME, structures hôtelières) tout en respectant le cadre urbain et naturel, la commune s'attachera :

- A proposer des sites d'accueil plus pertinents aux activités existantes ;
 - A débloquent ainsi des lieux de renouvellement urbain (requalification des sites accueillant actuellement des PME) ;
 - Aménager une nouvelle zone d'activités mieux positionnée et moins impactante :
- La zone NAE de Cambe de Fède dédiée à l'accueil des entreprises, a été délimitée par le plan d'occupation des sols approuvé le 14 avril 1997 ; positionnée au Sud de la RD.572 sur l'axe routier Salon-Aix qui constitue maintenant la déviation de Pélissanne, elle se trouve aujourd'hui très sérieusement remise en cause pour deux raisons majeures :
- **Le risque hydraulique** identifié par le plan de prévention des risques naturels « inondation » PPRNi, grève l'ensemble de la zone, et à ce titre, les contraintes réglementaires de la zone dite « bleue » du PPRNi (où les constructions et occupations du sol sont pourtant admises), qui imposent notamment la surélévation à +1,50 m des voies et constructions projetées rendent l'aménagement de ce secteur quasiment impossible à équilibrer du point de vue économique ;
 - **La logique de développement urbain et la gestion économe de l'espace** qui s'opposent, naturellement, au franchissement de la limite d'urbanisation que devrait constituer, dans l'absolu, la mise en place de la déviation routière d'une agglomération.

La recherche d'une solution alternative, qui s'imposait, à permis d'identifier à l'Est le long de la RD.15 et dans le prolongement du site choisi par le Conseil Général pour l'implantation du nouveau centre de secours et d'incendie de la commune, un autre secteur mieux apte à accueillir ce développement urbain spécialisé. Ce nouveau positionnement, au contraire du précédent, ne constitue pas un « abcès de fixation » de nature à entraîner un développement continu de l'urbanisation, et son impact sur les territoires agricoles sera compensé par la restitution de plusieurs secteurs d'anciennes zones "NA" aux nouveaux espaces agricoles "A" du PLU



- Prendre en compte les orientations de développement de la communauté d'agglomération :

Il s'agira d'accueillir des activités en correspondance avec les orientations de développement de la communauté d'agglomération détaillées dans le Schéma de Cohérence Territoriale et notamment :

- La Protection des fonctions économiques primaires (zones artisanales),
- Localiser des sites de développement économique hautement accessible,
- L'inscription des zones dans des logiques de performance environnementale et paysagère,
- Soutenir la structure commerciale en centre ville et en entrées de ville :

La commune dispose d'un commerce de proximité particulièrement dynamique qu'il est important de promouvoir et dont il faut soutenir le développement. La préservation de la fonction commerciale du centre ville et de l'entrée de ville reste un des objectifs du PLU. Les opérations de réalisation de places de stationnement et de requalification des espaces publics participeront à leur implantation et à leur diversification.

D2 – Lutter contre les problèmes de circulation et de stationnement

La commune dispose d'un système viaire hiérarchisé, avec des axes principaux de desserte, des axes secondaires de transit interne et des liaisons inter-quartiers. Cependant, une partie du maillage interne est incomplet, manque de lisibilité et de cohérence, générant des dysfonctionnements impactant fortement le transit interne. Il s'agit donc, à travers un plan de déplacements communal, de repenser le réseau viaire en tenant compte des pratiques des habitants, des éléments de sécurisation, et de la valorisation des modes de déplacement doux.

D'autre part, la problématique du stationnement en centre ville est à la fois liée au manque de places, au manque de lisibilité et de fonctionnalité dans certaines zones de l'espace public, mais aussi et principalement aux comportements. En effet, le stationnement anarchique est encore présent malgré un stationnement réglementé en cœur de ville.

Ainsi, il s'agit de traiter conjointement le maillage interne, le stationnement et la restructuration de certains espaces publics.

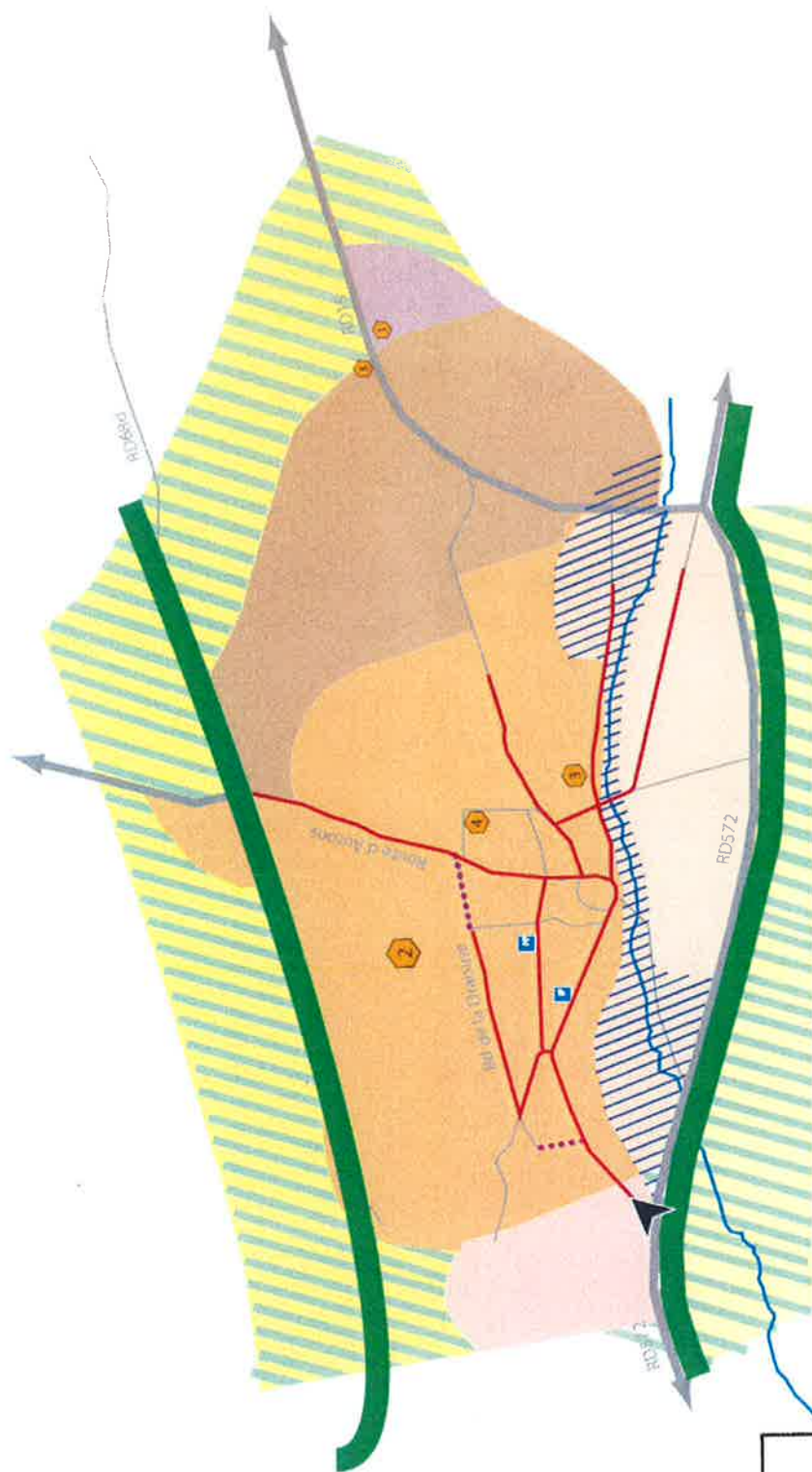
- Rééquilibrage de la circulation au nord du centre ville : l'aménagement du barreau de la Draisine

Comme cela a été annoncé dans la fiche action V5, il est nécessaire, eu égard au trafic important au niveau du chemin de la petite Brûlière de rééquilibrer la circulation. En effet, le trafic au niveau de cet axe est dense créant des difficultés de circulation et de nombreux conflits d'usages entre piétons et voitures. L'aménagement du barreau routier de liaison entre la route d'aurons (et les quartiers nord) et la route de salon représente dans ce contexte un véritable enjeu.

- Réaménagement du carrefour de la Petite Brûlière :

Le carrefour de la Petite Brûlière que l'on vient d'évoquer, est un axe très utilisé dans le centre ville qui, de plus, dessert la crèche par le chemin de Saint Pierre et est donc fréquenté par de nombreux parents et enfants se déplaçant à pied.

Le réaménagement de ce carrefour s'inscrit dans la réflexion globale de restructuration du plan de déplacement de la commune ayant pour objectif d'améliorer lisibilité et sécurité des axes de desserte. L'articulation de cet aménagement avec la réalisation du « barreau de la Draisine », l'aménagement du parc de stationnement sur le terrain du Corso, et le projet d'aménagement de la maison Mireille Arnaud est incontournable.



	Création de nouveaux axes de liaison
	Mise en valeur des axes structurants
	Mise en valeur des entrées de ville
	Réalisation de nouveaux parkings de proximité

ACTE REÇU LE

- 1 FEV. 2013

PREFECTURE

DES BOUCHES-DU-RHONE

P.L.U Ville de Péliganne – PADD
 Arrêté par DCM le
 Approuvé par DCM le

- Lutte contre le stationnement anarchique en centre ville : réalisation de nouveaux parkings

L'offre de stationnement en centre ville est insuffisante eu égard aux besoins en stationnement résidentiel nocturne et de passage diurne. Le terrain dit du « Corso », en périphérie immédiate du bourg va être aménagé et permettra la création de 75 à 100 places nouvelles. Au niveau des allées de Craponne, un parking sera lui aussi réalisé et accueillera le même nombre de places.

Ainsi, il s'agit notamment, par la réalisation de ces deux nouveaux parking en centre ville et par le réaménagement de la place Roux de Brignoles, d'inciter les habitants à modifier leurs pratiques. En effet, le stationnement en périphérie du cœur de ville sera privilégié et devra être accompagné d'un changement de comportements privilégiant la circulation piétonne.

- Développer les modes de déplacements alternatifs

L'utilisation de la voiture doit être limitée en centre ville et en périphérie immédiate grâce à l'offre nouvelle de stationnement mais aussi aux réseaux cyclables et piétons qui seront intégrés dans toute réhabilitation de voirie.

- Les transports collectifs à l'échelle de l'agglomération :

La commune de Pélissanne bénéficie actuellement, au sein d'Agglopoie Provence, d'une desserte de qualité des transports collectifs d'Autobus Aurélien. La commune accompagnera la mise en place de tout projet relatif au développement des transports collectifs inscrits dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain.

